



Osaamista
ja oivallusta
tulevaisuuden
tekemiseen

Anniina Elo

Maanalaisten oikeuksien korvaukset

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinöörityö

26.5.2020

Tekijä Otsikko	Anniina Elo Maanalaisten oikeuksien korvaukset
Sivumäärä Aika	35 sivua + 1 liite 26.5.2020
Tutkinto	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	maanmittausinsinööri (DI) Mikael Still maanmittausinsinööri (DI) Petri Lukin yliopettaja Aune Rummukainen
<p>Suomessa on viime vuosien aikana lisääntynyt rakentaminen maanpinnan alle. Yleiskäsitys on, että maanpinnan alla oleva alue kuuluu maanpinnan kiinteistöön ja kiinteistön omistajalla on ollut oikeus hyödyntää maanalaista aluetta mahdollisuuksien mukaan. Julkisia hankkeita on kuitenkin toteutettu kymmenien metrien syvyyteen ilman korvausvelvollisuutta. Tulevaisuudessa maanalaisen alueen hyödyntäminen monipuolistuu ja ulottuu yhä syvemmälle, kun tekniikka kehittyy. Tästä syystä maanalainen rakentaminen tulee rajoittamaan maanpintakiinteistön käyttömahdollisuuksia entistä useammin.</p> <p>Perustuslaissa omaisuuden suojaan on turvattu kiinteistön omistusoikeus. Kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuutta joudutaan miettimään etenkin silloin, kun maan alle rakentaa jokin muu taho kuin maanpinnan kiinteistön omistaja. Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta säädettyssä laissa määrätään, että lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä.</p> <p>Tässä tutkimuksessa selvitettiin aluksi kiinteän omaisuuden lunastamista, mitä korvauksista on säädetty laissa sekä korvallisuusvelvollisuuden syntyminen maanalaista aluetta koskevissa lunastustoimituksissa. Tutkimuksen aikana tehtiin Maanmittauslaitoksen ARTO- insinööreille kysely, jossa selvitettiin maanalaisia lunastuksia ja niiden toimitusnumeroja. Kyselyssä ilmenneiden toimitusnumeroiden avulla alettiin tutkia tapauksia tarkemmin. Tapaustutkimuksen avulla selvitettiin maanalaisen alueen lunastukseen liittyviä korvauskysymyksiä ja korvausten arviointimenetelmiä Suomessa.</p> <p>Tapaustutkimuksessa nousi esille korvausten arvioinnin haasteellisuus. Omaisuuden suojan näkökulmasta olisi ensiarvoisen tärkeää kehittää Suomeen johdonmukainen toimintamalli maanalaisen alueen lunastustapauksiin.</p>	
Avainsanat	lunastus, maanalainen, rasite, lunastuskorvaus, täyden korvauksen periaate, omaisuuden suoja, kiinteistön ulottuvuus, tunnelirasite, korvausvelvollisuus

Author Title Number of Pages Date	Anniina Elo Compensation for Underground Rights 35 pages + 1 appendix 26 May 2020
Degree	Bachelor of Engineering
Professional Major	Land Surveying
Instructors	Mikael Still, Surveyor Petri Lukin, Surveyor Aune Rummukainen, Principal Lecturer
<p>This Bachelor's thesis was a case study that investigated the compensation principles of underground redemptions. The aim was to determine the indemnities and quantity of the redemptions from the redemption records.</p> <p>This final year project studied the redemption of real property, what the legislation says about compensations, and how the indemnity is composed in the ordinances about the redemption of underground areas. After that, a questionnaire was made for land surveyors to collect information about underground redemptions and their cadastral survey numbers. From the cadastral survey numbers in the questionnaires, a more precise investigation of the cases began.</p> <p>The results of thesis highlighted the challenge of assessing compensations. The thesis showed that there is no uniform procedure in Finland for determining compensations for underground areas. From the protection of property point of view, it would be paramount to develop a consistent procedure for the redemptions of underground areas.</p>	
Keywords	real estate, expropriation, subsurface, underground, easement, compensation, full compensation, dimension of a real property

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Maanmittauslaitos	3
2.1	Maanmittauslaitoksesta yleistä	3
2.2	Maanmittauslaitoksen rooli lunastusten tekijänä	3
3	Kiinteistön ulottuvuus ja maanomistusoikeus	5
4	Kiinteän omaisuuden lunastaminen	8
4.1	Lunastuslaki	8
4.2	Maantie- ja ratalaki	9
4.3	Maankäyttö- ja rakennuslaki	11
4.4	Lunastuksen kulku ja menettely	11
4.5	Maanalaisten lunastusten erikoispiirteet	14
5	Korvaukset	15
6	Kysely	17
6.1	Lomake	17
6.2	Tulokset	17
7	Tapaukset Suomessa	18
7.1	Lunastustoimitus 107695	18
7.1.1	Korvausvaatimukset	18
7.1.2	Korvauspäätös	19
7.1.3	Maaomikeuden päätös 12.3.1986	19
7.1.4	Korkein oikeus (KKO:1987:121)	19
7.2	Lunastustoimitus 2008-268351	20
7.2.1	Korvausvaatimukset ja vastineet	21
7.2.2	Korvauspäätökset	21
7.2.3	Maaomikeuden tuomio 2.8.2011	22

7.3	Maantietoimitukset 2013-463862 ja 2016-544316	24
7.3.1	Ensimmäisen vaiheen toimituksen vaatimukset ja vastineet	24
7.3.2	Ensimmäisen vaiheen toimituksen korvauspäätös	25
7.3.3	Toisen vaiheen toimituksen korvausvaatimukset ja vastine	26
7.3.4	Toisen vaiheen toimituksen korvauspäätös	26
7.4	Lunastustoimitus 2017-569812	27
7.4.1	Korvausvaatimukset	27
7.4.2	Korvauspäätös	28
7.5	Lunastustoimitus 2013-439010	28
7.5.1	Korvausvaatimukset	29
7.5.2	Korvauspäätös	29
7.5.3	Maa- ja metsätalouden tuomio 10.12.2019	30
7.6	Lunastustoimitus 2020-627040	31
7.6.1	Korvausvaatimus ja vastine	31
7.6.2	Korvauspäätös	31
7.7	Muut tapaukset	32
8	Yhteenveto	33
8.1	Yhteenveto	33
8.2	Päätelmät	33
	Lähteet	35
	Liitteet	
	Liite 1. Kysely	

Lyhenteet

ARTO	Maanmittauslaitoksen arviointitoimitusprosessi
HE	Hallituksen esitys
KKO	Korkein oikeus
KML	Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554
LunL	Lunastuslaki, laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta 29.7.1977/603
MML	Maanmittauslaitos
MO	Maa-oikeus
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132
MTL	Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 23.6.2005/503
PETO	Maanmittauslaitoksen perustoimitusprosessi
RataL	Ratalaki 2.2.2007/110

1 Johdanto

Tämän opinnäytetyön aiheena on maanalaisten oikeuksien korvaukset lunastustoimituksissa. Opinnäytetyö on tehty Maanmittauslaitokselle, jolla on rooli korvausten määrittämisessä lunastus- tai maantietoimitusten kautta. Tässä työssä keskitytään laajoihin maanalaisiin rakenteisiin ja samaan aikaan tehtävässä Netta Halosen opinnäytetyössä Korvaukset maanalaisista johdoista tavanomaisten maanalaisten johtojen korvauksiin. [1]

Maanalaisiin alueisiin liittyvä rakentaminen ja toimitukset ovat yleistymässä, mutta tietoa korvauksista on huonosti saatavilla. Kuluneen vuosikymmenen aikana maanalaisen tilan käyttö on lisääntynyt merkittävästi. Kaupunkien kasvun sekä niiden tiivistymisen takia maanalaisten tila nähdään nykyään yhä useammin kiinnostavana ja hyödyllisenä. Suurimmaksi osaksi maan alle on sijoitettu huolto-, varastointi-, pysäköinti ja yhdyskuntateknisiä toimintoja. Maan alla kulkee myös liikenneverkostoa, kuten metrot, maantie- ja ratatunnelit. Liikenneverkon yleistyessä kulkemaan maan alla myös liiketilojen sijoittaminen sinne on lisääntynyt.

Omistusoikeuden ulottuvuutta tarkastellaan erityisesti tilanteissa, joissa jokin muu kuin maanpintatason kiinteistön omistaja ottaa käyttöönsä maanalaisen tilan. Useimmat maan alle sijoitettavat rakennushankkeet rajoittavat joidenkin pintakiinteistön käyttömahdollisuuksia. Vaikka kiinteistön ensisijainen käyttö ei muuttuisikaan, maanalaisten rakennuskohteiden toiminta on usein varmistettu perustamalla pintakiinteistölle pysyvä käyttöoikeuden rajoitus, joka monissa tapauksissa voi sulkea pois esimerkiksi maalämpökäivon rakentamisen ja mahdollisesti rajoittaa myös muuta maan alle rakentamista.

Tieteellisiä julkaisuja aiheesta on löydettävissä varsin niukasti. Suomesta löytyy vain yksi korkeamman oikeuden ennakkotapaus (KKO:1987:121) ja yksi maaomaisuuden tuomio 2.8.2011, jossa on käsitelty maanalaisessa lunastuksessa määrättyjä korvauksia. Tämän takia työn pääpaino on selvittää lunastustoimitusten korvauskäytäntöä.

Korkeimmassa oikeudessa on ennakkotapaus (KKO:1998:126) siitä, että todennäköinen käyttömahdollisuus tulee huomioida korvausten arvioinnissa odotusarvoon vaikuttavana tekijänä. Oikeustapaus (KHO:2017:48) on myös siitä, että asemakaavassa velvoitettu

kaukolämpöön liittyminen ei ole peruste sille, ettei kiinteistön omistaja voisi saada asentaa käyttöönsä maalämpöä. Maalämmön rakentaminen on kuitenkin usein mahdollista kiinteistölle tunneleista huolimatta. Tarkoituksena on selvittää, onko tämä näiden ennakotapausten perusteella otettu huomioon korvauspäätöksissä.

Lunastustoimitusten korvauskäytäntöä on tarkoitus tutkia kyselyn avulla. Kysely toteutetaan Maanmittauslaitoksen ARTO-insinööreille. Kyselyn avulla pyritään saamaan selville toimituksia, joissa on käsitelty maanalaisten oikeuksien korvauksia.

Tarkoitus on myös pohtia, miten Suomen korvauskäytännöt eroavat Ruotsin korvauskäytännöistä. Ruotsissa on viime vuosina määrätty korvausta kaikille, joita koskee maanalainen käyttötarkoitus tai joilta on lunastettu maanalainen 3D-tila. Korvaus on porrastettu ja perustuu siihen, kuinka suureen osuuteen kiinteistön pinta-alasta lunastus kohdistuu. Korvaus on ollut harkinnanvarainen eikä ole ollut yhteydessä maan arvoon. Näin ollen myös esimerkiksi Tukholman keskustassa, jossa kiinteistöjen arvot ovat hyvin korkeita, on määrätty maltillisia korvauksia. Tämä ”kaikille korvaus” -periaate perustuu Ruotsin korkeimman oikeuden ennakotapaukseen, jonka mukaan myös vähäiset menetykset on korvattava, vaikka niitä ei pystyäkään esimerkiksi hintatutkimuksen avulla osoittamaan. Ruotsin järjestelmää on tarkemmin tutkittu Pia Mäkilän työssä Kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuus – korvauskysymykset maanalaisten alueiden lunastuksissa. [2]

Kokonaiskorvaus muodostuu kolmesta korvauslajista: kohteen- haitan- ja vahingonkorvauksista. Tässä tutkimuksessa keskitytään kohteen- ja haitankorvaukseen esim. kiinteistön arvonalennusta tai menetettyjä mahdollisuuksia kehittää lunastuksen kohteena olevaa kiinteistöä.

2 Maanmittauslaitos

2.1 Maanmittauslaitoksesta yleistä

Maanmittauslaitos (MML) on maa- ja metsätalousministeriön alaisuudessa toimiva viranomainen. Maanmittauslaitos vastaa ensisijaisesti maanmittauksesta ja siellä tehdään maanmittaustoimituksia lohkomisista tilusjärjestelyihin. Laitos ylläpitää kiinteistöjen ja osakehuoneistojen tietoja rekisterissään sekä huolehtii omistusoikeuksien rekisteröinnistä ja kiinnityksistä. Näin Maanmittauslaitos turvaa maanomistusta ja luototusjärjestelmää. Tehtäviin kuuluu edeltävien lisäksi paikkatiedon tutkimus ja sen soveltaminen sekä tietojärjestelmien kehittäminen. [1]

2.2 Maanmittauslaitoksen rooli lunastusten tekijänä

Kuvassa 1 on esitetty vuoden 2017–2019 keskiarvot lunastustoimituksien määrästä, eri lunastuslajien mukaan lajiteltuna.



Kuva 1. Lunastustoimituksien keskiarvo jaoteltuna eri lunastuslajien mukaan.

[2; 3; 4].

Suomessa Maanmittauslaitos vastaa lunastusten suorittamisesta. Lunastuksia tehdään useita satoja vuodessa. Suurin osa lunastustoimituksista on maankäytön- ja rakennuslain mukaisia toimituksia tai maantietoimituksia.

3 Kiinteistön ulottuvuus ja maanomistusoikeus

Kiinteistömuodostamislain mukaan kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet [5: 2.1§].

Kiinteistöä, johon kuuluu ainoastaan osuus alueeseen tai yhteiseen alueeseen, kutsutaan haamutilaksi [6].

Kiinteistötoimituksessa vahvistetaan edellä mainittu kiinteistönmuodostamislain 2.1 §:ssä määritelty ulottuvuus. Epäselvyydet ulottuvuudessa ratkaistaan kiinteistönmäärittötoimituksissa kartoilta ja useimpien kiinteistöjen osalta rajamerkeistä, niistä selviää horisontaalinen ulottuvuus eli kiinteistön alue. Kiinteistötoimituksen asiakirjoista sekä kiinteistörekisteristä selviää muu kiinteistön ulottuvuus.

Kiinteistön ulottuvuuteen voidaan esineoikeudellisesti katsoa kuuluvaksi myös aineosia, kuten maaperän ainekset, tilukset maapohjineen, muu kasvusto ja kiinteistön omistajalle kuuluvat rakennukset, sekä tarpeistoa, kuten sellaiset työkalut ja laitteet, jotka sijaitsevat pysyvästi kiinteistöllä ja palvelevat sen käyttöä. Kiinteistörekisteriin näitä ainesosia tai tarpeistoa ei merkitä. [7]

Keskeisimmät ulottuvuudet maa-oikeudellisesti ovat valtiosääntöoikeudellinen omaisuuden suoja sekä kiinteistötietojärjestelmään perustuva maanomistuksen sisällöllinen ulottuvuus. Maanomistuksen sisällöllinen ulottuvuus käsittää esimerkiksi kiinteistöön kuuluvat alueen, rasitteet ja yhteisalueosuudet. Maa-oikeudellisena olettamana on, että kiinteät rakennelmat kuuluvat kiinteistöön, ellei toisin osoiteta. Poikkeuksiakin löytyy. Esimerkiksi vuokramaalla sijaitseva rakennus. Maankäyttöpäätös, kuten omistusoikeudella lunastaminen koskee kiinteistöä, kattaa rakennuksetkin siitä riippumatta, kenelle ne esineoikeudellisesti kuuluvat. Rakennuksen omistussuhteet vaikuttavat vain siihen, kenellä on oikeus korvaukseen. Sama koskee muitakin kiinteistöön kohdistuvia erityisiä oikeuksia kuten rasitteita ja muita käyttöoikeuksia.[8]

Kansainvälisesti tarkastellen maahan kohdistuva oikeus koostuu kolmesta elementistä:

- Mitä oikeus pitää sisällään?
- Kuka sitä hallitsee?
- Millaiset rajat oikeus suo haltijalleen?

Uudet kiinteistön käyttömuodot on laskettava aina omistajan eduksi, ellei niihin kohdistu erityisiä rajoituksia. Näin ollen oikeuksien tila on sidottu yhteiskunnan ja yhdyskuntarakenteen tilaan. Edellä mainitusta on pääteltävissä, että maanomistajalle kuuluvat maan pinnalla olevan alan lisäksi kiinteistön ylä- ja alapuoliset uudet käyttömahdollisuudet, jolloin omistusoikeus voitaisiinkin nähdä rajoittamattomana. Omistusoikeuden antama turva on muihin kiinteistöön kohdistuviin oikeuksiin nähden ylivoimaisessa asemassa. Maanomistajien suurimmaksi intressiksi on katsottava käyttömahdollisuuden luovuttaminen kolmannelle osapuolelle. [9]

Suomessa lähtökohtaisesti kaikki maa-alueet ovat jonkin tahon omistuksessa. Maanomistuksen hyödyntämiseksi kiinteistö on yksilöitävä julkista luotettavuutta ilmentävällä tavalla. Maanomistuksen aluekohtainen yksilöinti tehdään kiinteistönmuodostuksessa. [8]

Ennen kiinteistörekisteriin merkittiin ainoastaan kiinteistön käsittämä maa-alue kaksiulotteisena. 1.8.2018 säädösmuunnokset tulivat voimaan ja kiinteistörekisteriin voidaan nykyään merkitä 3D-kiinteistöjä. 3D-kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistöä, joka on rajoiltaan kolmiulotteisesti määritelty tila. 3D-kiinteistö voi sijaita yhden tai useamman peruskiinteistön alueella. Tämä on mahdollista kuitenkin vain asemakaava-alueella. Lisäksi tonttien osalta edellytetään sitovaa kolmiulotteista tonttijakoa. Kiinteistörekisteriin tallennetaan tieto siitä, mitkä kiinteistöt ovat kiinteistön ylä- ja alapuolella, ja nämä tiedot esitetään kiinteistörekisteriotteella kiinteistön ulottuvuustietoina. Lisäksi kiinteistön ulottu-

vuustiedoissa esitetään 3D-kiinteistön korkeusasema N2000-järjestelmässä. Ulottuvuustiedot ovat viitteellisiä, ja 3D-kiinteistön tarkempi fyysinen ulottuvuus selviää kiinteistörekisteriin tallennettavasta 3D-mallista. [10; 11.]

Suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa on esitetty erilaisia näkemyksiä kiinteistön ulottuvuudesta. Toisen näkemyksen mukaan kiinteistön omistusoikeuden on katsottu ulottuvan maan keskipisteestä suoraan avaruuteen. Toisen ääripään mukaan kiinteistö käsittää ainoastaan maan pintatason alueen ilman siihen liittyvää vertikaalista ulottuvuutta. Loput tulkinnoista sijoittuvat näiden kahden välille. [10]

4 Kiinteän omaisuuden lunastaminen

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta (lunastuslaki, LunL) on lunastamista koskeva yleislaki. Lunastaa voidaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Lunastusta ei kuitenkaan voida panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan saavuttaa yhtä sopivasti jollain muulla tavalla. Lunastusta ei voida myöskään panna toimeen, jos lunastuksesta saatava yleinen etu on pienempi kuin yksityiselle henkilölle koituva haitta. Yksityisoikeudellinen yhteisö voi myös hakea lunastusta. Yhteisön tulee tällöin osoittaa yleisen tarpeen vaativan lunastusta ja esittää luotettava esitys siitä, että lunastettava omaisuus tullaan käyttämään aiottuun tarkoitukseen. [12: 2 ja 4§.]

Lunastus voi perustua lunastuslupaan, jonka valtioneuvosto tai Maanmittauslaitos myöntää hakemuksesta.

Lunastusoikeus voi perustua myös vahvistettuun asemakaavaan, jolloin kunnalla on oikeus lunastaa kunnan käyttötarkoituksiin osoitettuja alueita. Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla kunnalla on oikeus lunastaa esimerkiksi asemakaavassa osoitettu katu- tai virkistysalue. Tähän ei erillistä lunastuslupaa ei tarvita. Maa-alueita lunastetaan maantie- ja ratatoimituksissa sekä esimerkiksi luonnonsuojelualueiksi. Maakaasu- ja voimalinjalupakilunastuksissa on yleensä kysymys käyttöoikeuden lunastamisesta tiettyyn alueeseen. Näissä tapauksissa lunastajana on alaa harjoittava yhtiö. [13]

4.1 Lunastuslaki

Lunastuslakia on noudatettava kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksessa, ellei muussa laissa ole toisin säädetty. Lunastuslaissa kiinteällä omaisuudella tarkoitetaan omistus- ja siihen verrattavaa oikeutta kiinteistöön tai maa- tai vesialueeseen sekä näihin kuuluvaan rakennukseen tai rakennelmaan. Erityisellä oikeudella taas tarkoitetaan rasite-, käyttö-, irrottamis- ja näihin verrattavaa oikeutta toisen omistamaan kiinteistöön tai muuhun maa- tai vesialueeseen sekä rakennukseen tai rakennelmaan. Mitä lunastuslaissa säädetään kiinteästä omaisuudesta, on sovellettava myös toisen maalla olevan rakennuksen tai rakennelman omistusoikeuteen. [12: 1 ja 2 §.]

Lunastamalla voidaan:

- hankkia kiinteää omaisuutta taikka pysyvä tai määräaikainen erityinen oikeus
- rajoittaa pysyvästi tai määräajaksi oikeutta käyttää tai vallita kiinteää omaisuutta taikka erityistä oikeutta.
- lakkauttaa erityinen oikeus [12: 3§].

Maanalaisten kohteiden osalta tärkein kohta yllä mainituista on rajoittaminen pysyvästi tai määräajaksi oikeutta käyttää tai vallita kiinteää omaisuutta taikka erityistä oikeutta. Nykyään on mahdollista myös lunastaa maanalaista tilaa omistusoikeudella ja muodostaa se 3D-kiinteistöksi.

Toimitusmääräyksen lunastuksen toimeenpanosta antaa Maanmittauslaitos. Lunastustoimituksen suorittaa lunastustoimikunta, johon kuuluu toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä. Maanmittauslaitoksen on määrättävä toimitukseen sellainen toimitusinsinööri, jolla on riittävä perehtyneisyys lunastusasioihin. [12: 11, 12 ja 13 §.]

Kun lunastuspäätös on julistettu ja hakija on suorittanut lunastettavasta omaisuudesta rahakorvauksen, hakija saa ottaa lunastettavan alueen haltuunsa. Lunastajalla on myös mahdollisuus saada ennakkohaltuunottolupa lunastusluvassa. Jos tällainen lupa myönnetään, saa lunastaja alueet haltuunsa jo toimituksen alkuvaiheessa. Lunastajan tulee viipymättä ilmoittaa Maanmittauslaitokselle korvauksen maksamisesta ja esittää siitä selvitys, jotta toimitus voidaan merkitä kiinteistörekisteriin. [12: 45, 52 ja 57 §]

4.2 Maantie- ja ratalaki

Maantie- ja ratalain tarkoituksena on kehittää ja ylläpitää rautateiden henkilö- ja tavara-liikenteen sekä liikkumis- ja kuljetustarpeiden vaatimia toimivia, turvallisia ja kestäväää kehitystä edistäviä rautatieyhteyksiä ja maantieyhteyksiä osana liikennejärjestelmää. Lakiin tarkoituksena on turvata osallistumismahdollisuudet rautatieliikenne- ja tieratkaisuja

koskevaan suunnitteluun toteuttamalla ja edistämällä hyvää hallintoa ja oikeusturvaa rataverkkoa ja maantietä koskevissa asioissa. Maantie- ja ratalaissa säädetään maanteistä, maantienpidosta, rataverkosta, radanpidosta, rautatien lakkauttamisesta sekä tienpitäjälle ja rataverkon haltijalle kuuluvista oikeuksista ja velvollisuuksista samoin kuin kiinteistön omistajien ja muiden asianosaisten oikeusasemasta. [14: 1 ja 2§; 15:1 ja 2§.]

Rataverkkoa ja maantieverkkoa pidettäessä kunnossa ja kehitettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, että rautatiet ja tieliikenne osana koko liikennejärjestelmää edistävät valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden toteutumista ja alueiden kehittämistä sekä maankäytön suunnittelussa ympäristölle ja yhdyskuntarakenteelle asettavien tavoitteiden toteutumista. Maantieverkon ja rataverkon tulee tarjota yhteydet toimivaan ja turvalliseen liikkumiseen ja kuljettamiseen joka puolella maata. Rataverkon ja maantieverkon on pyrittävä siihen, että ympäristölle aiheutuvat haitat jäisivät mahdollisimman vähäisiksi. [14: 3§; 15:5§]

Tietä ja radanpitoa varten tarvittavat alueet ja oikeudet lunastetaan rata- tai maantietoimituksessa. Lunastamisessa ja tasoristeyksiin liittyvien oikeuksien muuttamisessa noudatetaan lunastuslakia, jollei siitä erikseen säädetä maantie- tai ratalaissa. [14: 54§; 15: 43§]

Tie- ja ratasuunnitelmassa osoitettu tiealue, rautatiealue ja muut tienpitäjän tai rataverkon käyttöön osoitetut alueet otetaan tienpitäjän tai rataverkon pitäjän haltuun maantie- tai ratatoimituksessa pidettävässä haltuunotokatselmuksessa. Tienpitäjälle tai rataverkon haltijalle syntyy haltuunoton yhteydessä oikeus käyttää alueita ja oikeuksia suunnitelmassa osoitettuihin tarkoituksiin kiinteistöön kohdistuvan muun oikeuden estämättä. Vaikutuksiltaan vähäisiksi arvioiduissa parantamisissa voi haltuunotto tapahtua sopimuksen perusteella. Tienpitoviranomaisen tai rataverkon haltijan tulee kuitenkin haltuunoton jälkeen viipymättä hakea maantie- tai ratatoimitusta. [14: 56§; 15: 46§]

Lunastuspäätöksissä vahvistetaan lunastuksen kohde rata- tai tiesuunnitelman tai kirjallisen suostumuksen perusteella. Jos todetaan erityinen syy, voidaan suunnitelmista vähäisissä määrin poiketa. Lunastuksen saatua lainvoiman siirtyy alue tien- tai radanpitäjän omistukseen. Maantie- ja ratatunnelit samoin kuin sillat lunastetaan kuitenkin omistusoikeuden sijasta yleensä käyttöoikeudella. [14: 57§; 15: 47§]

4.3 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on järjestää alueiden rakentaminen ja käyttö niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään kestävä kehitystä ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti [16: 1§].

Kunnan alueiden käytön ohjaamiseksi ja järjestämiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnan alueella. Asemakaavassa taas osoitetaan osa-alueen käyttö ja rakentamisen järjestäminen. [16: 4§]

Maankäyttö- ja rakennuslain 96.1 §:n nojalla kunta tai valtio saa ilman lunastuslupaa lunastaa asemakaavassa kunnan tai valtion tarpeeseen osoitetut alueet. MRL:n 96.2 §:ssä oikeutetaan vastaavin edellytyksin lunastamaan myös käyttöoikeuden rajoitus maanalaista rakentamista varten. [16: 96.1 § ja 96.2§]

4.4 Lunastuksen kulku ja menettely

Lunastustoimitusten kulku on tapauskohtaista. Toimituksissa pidettävien kokouksien määrä vaihtelee muun muassa käsiteltävien asioiden laajuuden sekä omaisuuden haltuunottotavan perusteella. [17]

Lunastustoimituksessa lunastettavan omaisuuden haltuunotto voi tapahtua joko kesken toimituksen nk. ennakkohaltuunottona tai toimituksen lopettamisen jälkeen nk. säännönmukaisena haltuunottona. Isompia rakennushankkeita koskevissa lunastuksissa tehdään lähes aina ennakkohaltuunotto ja muissa säännönmukainen haltuunotto.

Ennakkohaltuunoton avulla rakennushankkeet pystytään aloittamaan aiemmin. Ennakkohaltuunoton suorittamiseksi tarvitaan erillinen lupa. Säännönmukainen haltuunotto soveltuu paremmin kohteisiin, joissa ei välttämättä rakenneta mitään tai joilla ei ole kiirettä. Ennakkohaltuunotto tapahtuu heti, kun määrätyt korvaukset on maksettu. [17]

Ennakkohaltuunottoluvasta päättää lunastuslupan myöntänyt viranomainen lunastajan hakemuksesta. Lupa myönnetään usein rakennustöiden nopeuttamiseksi. Niissä lunastuksissa, joissa lunastuslupaa ei tarvita, ennakkohaltuunotosta päättää lunastustoimikunta lunastajan vaatimuksesta. Lupa myönnetään ainoastaan osoitetusta tarpeesta LunL 58 §:n edellytysten täyttyessä. Lunastuslupan ei tarvitse olla lainvoimainen saadakseen ennakkohaltuunotto-oikeuden. [17]

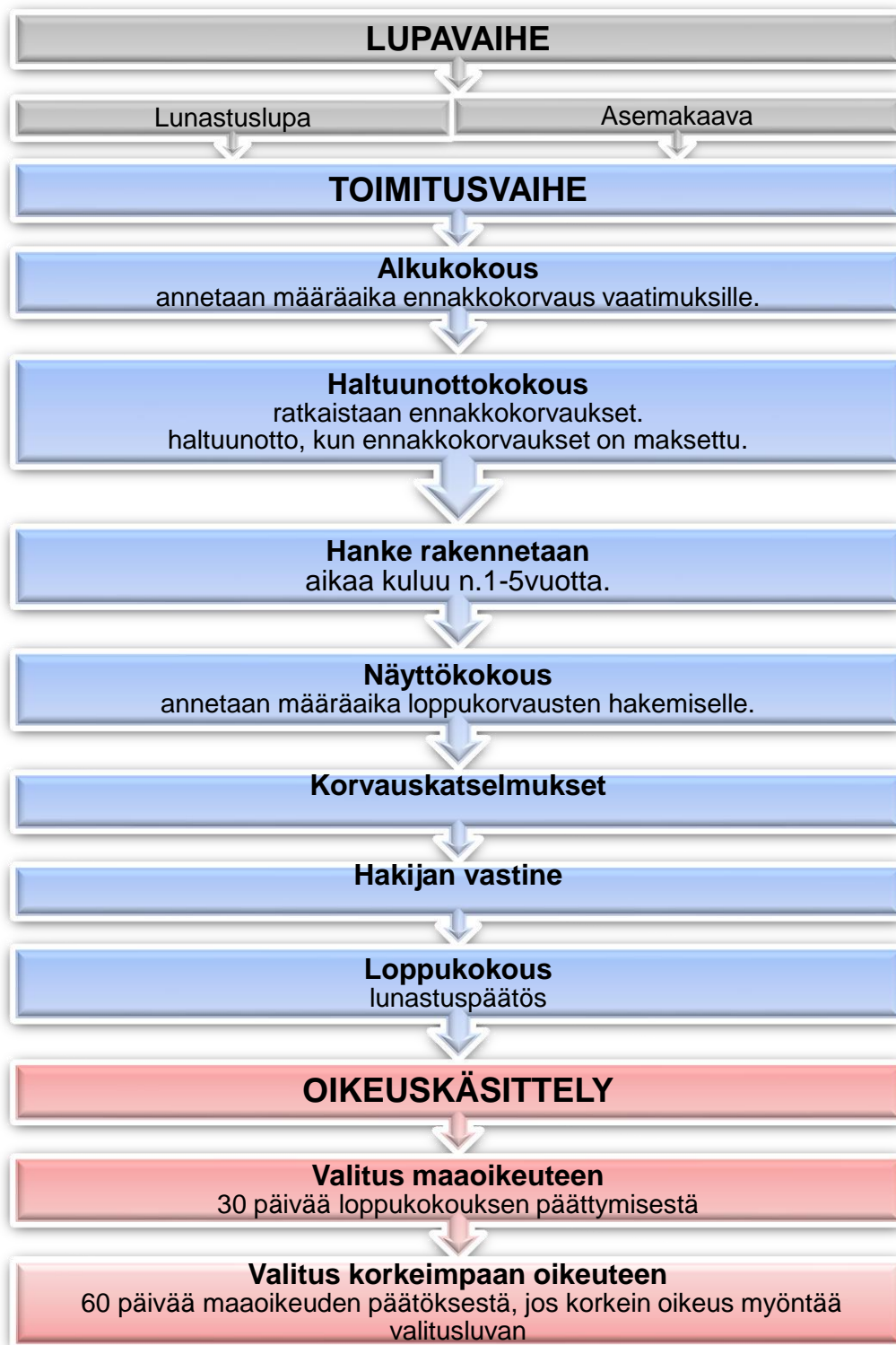
Asianosaiset voivat esittää ennakkokorvausvaatimuksensa joko toimituskokouksessa tai kirjallisesti lunastustoimikunnalle. Ennakkokorvaukset otetaan käsiteltäväksi vain vaatimuksesta. Asianosaisille on varattava aikaa ennakkokorvausvaatimusten teolle. Lunastajalle on annettava aikaa antaa vastineensa korvausvaatimuksiin. Lunastustoimikunta valmistelee näiden pohjalta ennakkokorvausten perusteet ja ratkaisut. Ennakkokorvausten laadinta perustuu haltuun otettavan omaisuuden likimääräiseen arviointiin, tarkempi arviointi suoritetaan lopullisten korvausten määrittämisen yhteydessä.[17]

Lunastustoimituksen yhteydessä pidetään tarvittaessa maastokatselmus, jossa lunastustoimikunta käy maastossa asianosaisten kanssa läpi lunastuksen kohteena olevan omaisuuden. Maastokatselmus voidaan tehdä ennakkohaltuunottokatselmuksen kanssa tai säännönmukaisessa haltuunotossa, jolloin maastokatselmus pidetään alkukokouksen yhteydessä tai siellä määrättävänä ajankohtana. Asianosainen voi vaatia myös toista maastokatselmusta rakentamistoimenpiteiden jälkeen. [17]

Toimituksen loppukokouksessa annetaan lunastuspäätös. Päätöksestä on tehtävä merkintä pöytäkirjaan. Lunastuspäätöstä ei saa antaa eikä toimituksen loppukokousta pitää ennen kuin lunastuslupa on saanut lainvoiman. Toimituksessa tehdyistä päätöksistä voi valittaa maa- ja metsätalouden 30 päivän kuluessa toimituksen lopettamisesta. Maa- ja metsätalouden päätökseen voi edelleen hakea muutoksenhakulupaa korkeimmalta oikeudelta. [17]

Korvauskysymykset ratkaistaan lähtökohtaisesti viran puolesta, eli korvaus määrätään, vaikka asianosainen ei vaatisikaan korvauksia lukuun ottamatta muutamaa lunastuslaissa mainittua poikkeusta [18].

Kuvassa 2 on havainnollistettu lunastuslain mukaisen lunastuksen kulku ja menettely.



Kuva 2. Lunastuslain ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen lunastuksen eteneminen

Kaaviossa havainnollistetaan, miten lunastus sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset lunastukset yleensä etenevät. Toimituksissa pidettävien kokouksien määrä vaihtelee käsiteltävien asioiden laajuuden mukaan.

4.5 Maanalaisten lunastusten erikoispiirteet

Maanalainen lunastus tehdään useimmiten tunnelin (esim. maantie-, rata-, metro tai jätevesitunnelia) rakentamista varten tai maanalaisen pysäköintilaitoksen tai väestönsuojan rakentamista varten. Lunastus voi näin ollen olla joko nauhamainen, jolloin se koskee paljon kiinteistöjä tai aluemainen, jolloin se koskee vain muutamia kiinteistöjä. Maanalainen lunastus perustuu usein maantie- tai ratasuunnitelmaan taikka maanalaiseen asemakaavaan, mutta jossain tapauksissa myös lunastuslupa.

Maanalaisissa lunastuksissa menetys on yleensä vaikea arvioida etukäteen. Ennakkokorvauksia ei tästä syystä yleensä määrätä.

Maanalaisiin kohteisiin yleensä lunastetaan vain käyttöoikeus, näin maanpäällinen toiminta saa jatkua. Maanpäällisissä asemakaavoissa on usein määritelty kellarikerrosten sallittu lukumäärä tai rakennusten alin perustamiskorkeus. Maanalaisissa lunastuksissa lunastus kohdistuu useimmiten vielä tätä syvemmille alueille.

5 Korvaukset

Lunastuslaissa säädetään, että lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus lunastuksesta aiheutuvista taloudellisista menetyksistä. Korvaus muodostuu menetetyn kohteen korvauksesta sekä haitan- sekä vahingonkorvauksesta. [9: 29§.]

Kohteenkorvaus maksetaan menetettävästä omaisuudesta. Sen tulee lunastuslain 30 §:n mukaan vastata kohteen käypää hintaa. Kohteenkorvauksen määrittämisessä on keskeinen merkitys arviointimenetelmällä. Arviointimenetelmä tulee valita niin, että korvaus tulee kattamaan pääsääntöisesti merkitykselliset taloudelliset menetykset. Käypä hinta ei suosi kumpaakaan osapuolta, se voidaan nähdä kompromissina yhteiskunnan ja yksityisen omistajan välillä. [8]

Haitankorvausta maksetaan, mikäli lunastamisesta tai hankkeesta, jonka vuoksi lunastus tehdään, aiheutuu pysyvää haittaa jäljelle jäävälle kiinteistölle, voidaan luovuttajalle maksaa haitankorvausta [12: 35§]. Haitankorvaus on määrättävä aina viran puolesta säädettyä arviointimenetelmää soveltaen. Korvattavia haittoja voivat olla esimerkiksi arvokkaan maiseman menetys tai jäännösalueen muuttuminen rakennuskelvottomaksi. [8]

Vahingonkorvausta maksetaan, jos lunastuksesta aiheutuu lunastettavan omaisuuden oikeudenhaltijalle toiminnallisen muutoksen vuoksi taloudellista tappiota tai kustannuksia. [12: 37§]

Korvauksessa ei tule ottaa huomioon sellaista arvon muuttumista, joka aiheutuu tarjonnan vaihtelusta tai muusta hintasuhteisiin ohimenevästi vaikuttavasta syystä. Jos yleinen hintataso on sanotun ajankohdan jälkeen kohonnut, suorittamatta oleva korvaus on sovitettava kohonnutta hintatasoa vastaavaksi. [12: 30§]

Lunastuskorvaus arvioidaan lunastuspäätöksen ajankohdan olosuhteiden ja arvon perusteella, ellei toimituksessa ole suoritettu ennakkohaltuunottoa. Ennakkohaltuunottotapauksissa korvaus arvioidaan vastaavasti ennakkohaltuunoton ajankohdan olosuhteiden ja arvon perusteella. [12: 44§]

Lunastuksessa asianosaiset voivat myös sopia korvauksesta. Lunastustoimikunnan on vahvistettava sopimus, ellei korvausta ole sovittu ilmeisesti pienemmäksi kuin miksi se muutoin olisi määrättävä. Mikäli sopimusta ei ole vahvistettava, korvaus on määrättävä lunastuslaissa säädettyjen perusteiden mukaisesti [12: 40 §.]

Korvausten osalta maanalaisten lunastusten ollessa kyseessä maantie-, rata- sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole erikseen säädetty mitään, joten näiden osalta noudatetaan lunastuslakia [14: 53§; 15: 43§; 16: 103§.]

6 Kysely

6.1 Lomake

Kysely toteutettiin syksyllä 2019 Webropol-online-kyselynä. Kysely lähetettiin sähköpostitse Maanmittauslaitoksen ARTO-insinööreille. Maaoykeusinsinööreille lähetettiin oma kysely maaoykeuteen tulleista tapauksista. Kyselyn avulla haluttiin selvittää toimituksia, joissa on lunastettu maanalaisia kohteita, näissä määrättyjä korvauksia ja korvausperusteita. Kysymykset laadittiin yhdessä opinnäytetyön ohjaajan kanssa. ARTO-insinööreille lähetetty kysely on liitteenä 1.

Kyselyssä oli viisi kysymystä ja se sisälsi monivalinta- ja avoimia kysymyksiä. Tavoitteena oli luoda kysely, jonka vastaamiseen ei kulu paljon aikaa ja kyselyyn vastaaminen olisi helppoa. Tärkeää oli myös vastausten helppo analysointi. Kyselyn lopussa pyydettiin vielä kaikkien toimitusten toimitusnumerot, joissa on lunastettu maanalainen käyttöoikeus. Pöytäkirjojen avulla voitiin selvittää tarkemmin korvausperusteita ja toimitusten kulkua. Vastausten perusteella saatuja toimituksia on esitelty tarkemmin luvussa 7.

6.2 Tulokset

Kyselyyn vastasi 19 ARTO-insinööriä. Vastausprosentti kyselyssä oli 25. Suurin osa vastaamatta jättäneistä ovat nähtävästi olleet sellaisia henkilöitä, jotka eivät ole käsitelleet maanalaisiin oikeuksiin liittyviä korvauksia. Seitsemästä maaoykeusinsinööristä viisi vastasi sähköpostitse lähetettyyn kyselyyn

Kyselyyn vastanneista 21 prosenttia on tehnyt lunastus-, maantie, tai ratatoimituksia, joissa on perustettu oikeus muuta maanalaista kohdetta kuin tavanomaista johtoa varten. Muita maanalaisia kohteita ovat mm. maantie- ja ratatunnelit, pysäköintiluolat, vesi- ja viemäritunnelit, voimajohtotunnelit ja metrotunnelit. Kukaan vastanneista ei ollut määrännyt nollasta poikkeavia korvauksia maanalaisesta oikeudesta.

7 Tapaukset Suomessa

Kyselyssä pyydettiin listaamaan kaikkien toimitusten toimitusnumerot, joissa on lunastettu maanalainen käyttöoikeus. Tässä luvussa on referoitu tapaukset, joissa korvauspäätös maanalaisen tilan käyttöoikeuden lunastuksessa on tarkemmin perusteltu.

7.1 Lunastustoimitus 107695

Valtioneuvosto oli 23.8.1984 myöntänyt Helsingin kaupungille rakennuslain 53 §:n 3 momentin nojalla lunastuslupan, jonka mukaan asunto-osakeyhtiön tontin alla oleva maanalainen tila saatiin rakentaa väestönsuojaksi ja pysäköintitilaksi. Lisäksi kaupunki oli saanut oikeuden lunastaa louhinnan yhteydessä syntyvä kiviaines.

Kaupunki oli saanut neuvotteluteitse käyttöoikeuden rajoittamista koskevan luvan nyt kysymyksessä olevan alueen muilta maanomistajilta paitsi korttelin n:o 68 tontin n:o 2 omistajalta. Kun väestönsuoja- ja autopaikkojen rakentamisen oli katsottava olevan yleisen tarpeen mukaista, valtioneuvosto on rakennuslain 53 §:n 3 momentin nojalla myöntänyt Helsingin kaupungille lunastuslupan käyttöoikeuden rajoittamiseksi 4. kaupungin osan korttelin n:o 68 tontin n:o 2 osalle, johon lupaan liittyi myös oikeus lunastaa louhinnan yhteydessä syntyvä kiviaines. [19]

7.1.1 Korvausvaatimukset

Korvausvaatimuksessa esitettiin, että Asunto-osakeyhtiön Harjulan maan alle rakentaminen tulevaisuudessa on estynyt. Lisäksi oli esitetty, että vaikka kaupunki laatii asemakaavat, ei tämä poista maanomistajien oikeutta kiinteistön kohdalla asemakaavassa olevaan rakennusoikeuteen. Näin ollen sekä vastaisuudessa tapahtuvaksi arvioidusta maanalaisesta rakentamisesta että kaavaan merkitystä maanalaisesta rakennusoikeudesta oli vaadittu yhteensä 219 000 mk. Lisäksi oli vaadittu kalliosuojan louhinnan yhteydessä syntyneestä murskeesta yhteensä 34 000 mk. Korvauksille oli vaadittu myös korkoa lunastuslain mukaan. [19]

7.1.2 Korvauspäätös

Lunastustoimikunta totesi, että kyseisessä asemakaavan muutoksessa on asemakaavamerkintöjen ja määräysten mukaan kyseessä oikeus rakentaa maanalainen väestönsuojatila.

Lunastustoimikunta katsoi, että kyseinen maanalainen väestönsuoja on lunastuslain 31.2 §:n tarkoittamaa yhdyskuntarakentamista, joten maanomistajalla ei lunastustoimikunnan mielestä ollut oikeutta korvaukseen uuden maanalaisen rakennusoikeuden perusteella kyseessä oli siis niin kutsuttu arvonleikkaus. Naapurikiinteistöt eivät olleet vapaaehtoisissa rasitesopimuksissa saaneet vastaavista asioista korvausta. Lunastustoimikunta katsoi niin ikään, että lunastuslain 29§:n ja 31.1§:n perusteella maanomistajalla ei ole oikeutta korvaukseen louhinnasta syntyneeseen murskeeseen, koska maanomistaja ei olisi voinut sitä aiemmin hyödyntää. Rakennusjärjestyksen mukainen kellaritilan rakentaminen kyseisen tontin kohdalla ei vaikeutunut.

Lunastustoimikunta hylkäsi korvausvaatimukset kokonaisuudessaan. [19]

7.1.3 Maaomikeuden päätös 12.3.1986

Asunto-osakeyhtiö oli valittanut lunastustoimikunnan päätöksestä maaomikeuteen sekä toistanut siellä aikaisemmin tekemänsä korvausvaatimukset rakennusoikeuden menetyksestä sekä louhitusta kiviaineksesta.

Maaomikeus katsoi tehtyjen vaatimusten takia, ettei yhtiö ole osoittanut, että sille olisi koitunut edellä tarkoitetun oikeuden myöntämisestä korvattavaa vahinkoa tai haittaa, minkä vuoksi maaomikeus harkitsi oikeaksi hylätä valituksen ja jättää asian lunastustoimikunnan päätöksen varaan. [19]

7.1.4 Korkein oikeus (KKO:1987:121)

Korkein oikeus myönsi 15.8.1989 Asunto-osakeyhtiö Harjulle valitusluvan. Yhtiö oli valituksessaan uudistanut aikaisemmin tekemänsä vaatimukset.

Korkeimman oikeuden tuomiossa todetaan seuraavaa:

Asunto-osakeyhtiön korvausvaatimus tarkoittaa lunastuslain 30 §:n mukaista kohteenkorvausta. Lain 29 §:n 1 momentin mukaan, kuten hallituksen esityksessä 179/1975 todetaan, lunastuskorvaus on määrättävä sen mukaan, mitä luovuttaja menettää, eikä sen mukaan, mitä lunastaja saa. Lain 31 §:n 2 momentin mukaan huomioon ei myöskään voida ottaa huomioon 10.9.1982 vahvistetun asemakaavan jälkeen tapahtunutta arvonnousua.

Yhtiö ei ole voinut käyttää hyväkseen kysymyksessä olevaa maanalaista tilaa ilman rakennustoimenpiteitä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 31 §:n mukaan päällekkäisiä osittain tai kokonaan maanalaisia kellareita saa kuitenkin rakentaa vain 6 metrin syvyyteen saakka tontille vahvistetun alimman kulmapisteen korkeusasemasta, jollei maistraatti erityisestä syystä kaupunginhallitusta kuultuaan ole myöntänyt poikkeusta.

Yhtiö ei siis ennen edellä mainittua asemakaavan muutosta ole voinut käyttää kysymyksessä olevaa maanalaista tilaansa ilman poikkeuslupaa. Tilan kiviainesta yhtiö olisi ennen haltuunottoa voinut käyttää ilman taloudellista tappiota vain, jos aineksesta olisi ollut sellaista kysyntää tai yhtiö omaa käyttöä, että siitä saatava vastike tai hyöty olisi kattanut kustannukset kiviaineksen louhimisesta yhtiön rakennetun tontin alta niinkin syvältä kuin nyt on ollut välttämätöntä. Yhtiö ei ole kuitenkaan näyttänyt, että se olisi saanut poikkeuslupan maanalaisen tilan rakentamiseen, eikä myöskään edellä mainittua kysyntää tai käyttöä. Siten käyttöoikeuden rajoittamisesta ja kiviaineksen lunastamisesta ei ole aiheutunut yhtiölle taloudellista menetystä. Yhtiön korvausvaatimus on näin ollen perusteeton.

Maa- ja metsäoikeuden päätöksen lopputulosta ei muuteta. [19]

7.2 Lunastustoimitus 2008-268351

Oulun kaupunki oli hakenut lunastustoimitusta MRL:n 96 §:n perusteella. Kaupunginvaltuusto oli 21.5.2007 hyväksynyt maanalaisen asemakaavan ja maanpäällisen asemakaavan muutoksen Oulun ydinkeskustan alueelle, joka mahdollistaisi maalaisten tilojen rakentamisen kaupungin tarpeisiin. Tässä 29.6.2007 voimaan tulleessa kaavassa oli

osoitettu maanalaisten tilojen ja niiden ajoneuvoyhteyksien vaatimat kolmiulotteiset tilat suojavaikkyhykkeineen sekä tilojen liittyminen maanpäälliseen rakentamiseen. Maanalaiset tilat oli osoitettu kaavassa kaupungin tarpeisiin.

Oulun kaupunki lunasti asemakaavan mukaan maanalaisen kalliotilojen ja niiden ajoyhteyksien käyttöoikeuden maa- ja kiviaineksineen. [20]

7.2.1 Korvausvaatimukset ja vastineet

As Oy Pakkahuoneenkatu 5:n (jäljempänä Taloyhtiö) oli esittänyt korvausvaatimuksen maalämpöhankkeesta. Maalämpöhankkeesta tarjouksia oli pyydetty vasta vuonna 2009, vaikka ajatus hankkeesta oli ollut vireillä jo vuosia.

Vastineessaan lunastaja vastusti kohteenkorvauksen määrittämisestä vedoten korkeimman oikeuden ennakkotapaukseen KKO:1987:121. Tapauksessa on todettu, että lunastuskorvaus on määrättävä sen mukaan, mitä luovuttaja menettää, eikä sen mukaan mitä lunastaja saa. Pöyry Infra Oy oli antanut lunastajan puolesta taloudellisuusarvion Oulun keskustan kalliotilojen louheen käyttöoikeuksista. Arvion mukaan Oulun kaupungin alueella louheen myyntihinta on noin 5 €/ i-m³ ja kalliopysäköintilaitoksen tunnelilouhinnan louhintakustannus ilman kallion tiiviys- ja lujitustoimenpiteitä on suurusluokkaa 30 €/ i-m³. Johtopäätöksenä arvioissa oli todettu, että Oulun ydinkeskustan alueella sijaitsevien kortteleiden alla olevan kalliomassan hyödyntäminen käyttökelpoisena louheena on kaikissa tapauksissa taloudellisesti täysin kannattamatonta. [20]

7.2.2 Korvauspäätökset

Lunastustoimikunta viittasi edellä mainittuun Pöyry Infra Oy:n lausuntoon ja katsoi, ettei louhitusta kiviaineksesta tule määrätä korvausta, koska sen hyödyntäminen ilman lunastuksen perustana olevaa hanketta olisi ollut taloudellisesti täysin kannattamatonta.

Taloyhtiön maalämpöhankkeesta lunastustoimikunta totesi, ettei ole esitetty todisteita, että taloyhtiö olisi tehnyt päätöksen maalämpöhankkeen käynnistämiseksi ennen 21.5.2007, jolloin maanalainen asemakaava oli vahvistettu. Tämän takia lunastustoimikunta katsoi, ettei hankkeen kariutumisesta tule määrätä korvausta. [20]

7.2.3 Maa- ja metsäministeriön tuomio 2.8.2011

Taloyhtiö oli vaatinut jutun palauttamista lunastustoimikunnalle uuteen käsittelyyn korvauksen määrittämiseksi maalämpöhankkeen toteuttamatta jättämisestä siten, että mikäli maalämpöhanketta ei voida toteuttaa, vaadittiin taloudellisten menetysten täysimääräistä korvaamista siten, että vuotuinen taloudellinen menetyskorvausmäärä korotetaan keskimääräisellä kaukolämmön hinnankorotuksella eli 12,2%:lla. [20]

Vaatimusten perustelut

Taloyhtiössä vireillä ollut maalämpöhanke oli ollut tarkoitus toteuttaa kansirakenteisen pysäköintiratkaisun toteuttamisen yhteydessä. Mikäli maalämpöhankkeen toteutuminen kuitenkin estyy kallioparkkirakentamisen takia, aiheutuu siitä yhtiölle mittava taloudellinen menetys kalliimman energian muodossa, minkä kannattavuuslaskelmat olivat selvästi osoittaneet.

Taloyhtiön edustaja oli aloittanut maalämpöhankkeen selvittelytyöt vuonna 2008 laitetoimittajaneuvotteluin, ja sitä oli viety eteenpäin yhdessä kansirakenteisen pysäköintiratkaisuhankkeen kanssa. Asiassa oli edetty hallituskäsittelyyn keväällä 2009.

Minerac Oy oli toimittanut hankkeeseen liittyvät laskelmat, jotka käsiteltiin hallituksen kokouksessa 4.8.2009. Hallitus halusi edetä asiassa tarkennuksin, hakea lisätarjouksia ja viedä sen jälkeen yhtiökokouksen käsiteltäväksi. Elokuun lopulla yhtiö sai tiedon kallioparkkihankkeesta 7.9.2009 pidettävästä lunastuskokouksesta, ja yhtiö käsitteli asiaa heti 26.8.2009 pidetyssä hallituksen kokouksessa. Hallitus totesi yllätyksekseen lunastuksen koskevan yhtiötä ja mahdollisesti estävän maalämpöhankkeen. Yhtiö päätti reklamoida ja esittää korvausvaatimuksen lunastuskokouksessa. [20]

Yhtiö esitti vaatimuksensa edelleen täsmennettyinä lunastustoimituksen loppukokouksessa 30.3.2011.

Taloyhtiön edustaja oli seurannut kallioparkkihanketta sen aloituksesta lähtien. Yksi ajo-aukoista suunniteltiin alussa taloyhtiön kiinteistön eteen ja se siirrettiin pois torialueelle alueen asunto-osakeyhtiöiden yhteistoimin tehtyjen kirjelmien takia. Puolustusvoimille suunniteltiin maanalaisia tiloja, mutta se kuitenkin vetäytyi hankkeesta.

Kallioparkkihanke oli vuosien varrella elänyt varsin paljon. Puolustusvoimien vetäytymisen sekä rampin siirron jälkeen jäi yhtiön edustajille käsitys, etteivät toimet koskettaneet enää taloyhtiötä eikä taloyhtiötä lähestytty enää hankkeen osalta millään tavalla. Korttelin kaava uusittiin virastotalohankkeen yhteydessä. Virastotalon suunnittelun tai rakentamisen neuvotteluissa ja katselmuksissa ei tuotu ilmi kallioparkkihankkeen koskevan mitenkään taloyhtiötä.

Kokouksessa 7.9.2009 kävi ilmi, että yhtiön postiosoitteena oli käytetty virheellistä osoitetta. Yhtiö oli siten jäänyt tiedotuksesta paitsi. [20]

Maa- ja rakennuslain perustelut

Lunastustoimituksessa taloyhtiöltä oli lunastettu kaikki sillä olleet lailliset oikeudet, jotka ovat olleet tarpeen kallioparkkihankkeen toteuttamiseksi. Maalämpöhankkeen osalta taloyhtiön oikeudet ovat määräytyneet 21.5.2007 vahvistetun asemakaavamuutoksen perusteella, jossa oli määrätty, että maanalaisten tilojen yläpuolella olevilla korttelialueilla rakentaessa tai louhittaessa oli otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa maanalaisille tiloille, rakenteille tai yhdyskuntateknisen huollon verkostoille. Maa- ja rakennuslain mukaan kallioparkkihanketta haittaavalla tavalla toteuttaa maalämpöhanketta ei ole eikä sillä lunastuslain 34 ja 39§:istä ilmenevän oikeusperiaatteen takia ole myöskään oikeutta korvaukseen.

Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja oli myöntänyt olleensa yhdessä taloyhtiön isännöitsijän kanssa yleisönä läsnä siinä Oulun kaupunginvaltuuston kokouksessa, jossa edellä mainittu kaavamuutos on vahvistettu. Lisäksi kaavan sisällön katsotaan tulleen tiedoksi, koska siitä on tiedotettu maankäyttö- ja rakennuslain määräämällä tavalla. Näin ollen asuntoyhtiön vetoamalla tietämättömyydellä kaavan sisällöstä ja oikeusvaikutuksista ei ollut oikeudellista merkitystä asiassa.

Lisäksi maa- ja rakennuslain mukaan, että asuntoyhtiön virallisessa toimielimessä oli esitettyjen asiakirjojen perusteella hanketta käsitelty ensimmäisen kerran 7.5.2009 eli kaavan vahvistamisen ja lunastustoimituksen aloittamisen 11.6.2008 jälkeen.

Tällä ja muutoin lunastustoimikunnan lausumilla perusteilla taloyhtiö ei ollut esittänyt syytä muuttaa lunastustoimikunnan päätöstä. [20]

7.3 Maantietoimitukset 2013-463862 ja 2016-544316

Kyseessä oli hanke Tampereen keskustan läpi menevän valtatie nro 12 välityskyvyn parantamiseksi siirtämällä se tunneliin, jolloin liikennettä hidastavat ja ruuhkautuvat liikennevalot jäävät pois. Tie on merkittävä sisääntuloväylä ja seudullisen läpikulkuliikenteen väylä. Hankkeen kokonaispituus on 4,3 kilometriä, josta tunneliosuuden pituus on 2,3 kilometriä.

Hanke oli käsitelty kahdessa eri maantietoimituksessa. Ensimmäisen vaiheen toimituksessa (2013-463862) tehtiin haltuunotto ja tarvittavat lunastukset sekä määrättiin korvausta lunastettavista kohteista sekä siinä vaiheessa tiedossa olevista haitoista ja vahingoista. Toisen vaiheen toimitus (2016-544316) oli tehty hankkeen valmistumisen jälkeen ja siinä käsiteltiin hankkeesta aiheutuvien haittojen ja vahinkojen korvausasioita.

Tunnelin rakentamista varten oli laadittu maanalainen asemakaava, joka oli tullut voimaan 27.9.2013. Lunastava yritys oli tässä tapauksessa maanalaisen asemakaavan mukaisen tunnelihankkeen toteuttaminen. Menetykset oli arvioitava 7.1.2014 voimassa olleiden asemakaavojen perusteella ottamatta kuitenkaan huomioon em. maanalaista asemakaavaa. [21]

7.3.1 Ensimmäisen vaiheen toimituksen vaatimukset ja vastineet

Useiden kiinteistöjen osalta tehtiin korvausvaatimus. Korvauksia on haettu mm. rakennuksen käytön vaikeutumisesta, rakennusten arvon alenemisesta, louhitusta kiviaineksesta sekä siitä, että kiinteistöt eivät voi tulevaisuudessa siirtyä maalämpöön. Tienpitäjä oli antanut myös vastineensa vaatimuksista ja todennut yleisesti seuraavaa:

Rakennusten käytön vaikeutuminen tulee siirtää käsiteltäväksi II- vaiheen toimitukseen tai jälkikorvauksena.

Asuntojen ja rakennusten arvo ei laske tunnelin rakentamisen takia, vaan liikenteen siirtyminen tunneliin on omiaan rauhoittamaan nykyisten rakennuspaikkojen ympäristöä ja nostamaan niiden arvoa ja kysyntää.

Louheen hinta muodostuu, kun sen irrottamiskulut vähennetään myyntihinnasta. Louheen irrotuskulut tunnelista ylittävät louheesta saatavan hinnan.

Asemakaava mahdollistaa joidenkin tonttien kohdalla maanalaisen rakentamisen. Niiden tonttien kohdalla, joilla tuota mahdollisuutta ei ole käytettävissä, mahdollisuus selviää lupakäsittelyn yhteydessä. Tältäkin osin viitataan lunastuslain jälkikorvausmahdollisuuteen. [21]

7.3.2 Ensimmäisen vaiheen toimituksen korvauspäätös

Tieoikeusalue ulottuu kalliopinnan yläreunaan asti. Tunnelit ja kallio sijaitsevat niin syvällä kiinteistöjen alapuolella, että kiinteistöt eivät voisi hyödyntää tunneleita ja kallion yläpintaan ulottuvaa käyttöoikeusaluetta, joten käyttöoikeuden perustamisesta ei aiheutunut millekään kiinteistölle korvattavaa taloudellista menetystä.

Tunnelista louhittavasta kiviaineksesta ei aiheutunut millekään kiinteistölle korvattavaa taloudellista menetystä, koska tunnelit ja kallioaines sijaitsevat keskellä kaupunkirakennetta, minkä takia kiinteistöt eivät saisi maa-aineksen ottolupaa. Syvyydestä ja sijainnista keskellä kaupunkirakennetta johtuen kallioaineksen tekninen hyödyntäminen on täysin mahdotonta kiinteistöille, ja irrottamiskustannukset olisivat niin suuret, ettei se olisi taloudellisesti kannattavaa.

Siitä, että kiinteistöt eivät voi tulevaisuudessa mahdollisesti siirtyä maalämpöön, ei aiheutunut mitään korvattavaa haittaa tai menetystä. Tätä lunastustoimikunta perusteli seuraavasti:

Tunnelin yläpuolella olevat kiinteistöt ovat kaukolämmössä. Ottaen huomioon maalämpöön siirtymisen vaatimat investointikustannukset, vähintäänkin 500 euroa/mW, niin siltä aiheutuvien lainanlyhennys- ja korkokustannusten takia maalämmön takaisinmaksuaika

on niin kaukana tulevaisuudessa, 16–18 vuotta, ettei siirtyminen kaukolämmöstä maalämpöön ole taloudellisesti kannattavaa. Maalämmön lämmitys-, korko- ja kuoletuskustannusten kumulatiivinen summa verrattuna kaukolämmön kumulatiivisiin kustannuksiin nousee lähes koko kuoletusajan ja on suuruudeltaan merkittävä. Lisäksi maalämmön toteuttaminen on tonttien koosta ja niillä olevista rakenteista johtuen teknisesti lähes mahdotonta, sillä maalämpökaivojen etäisyyden toisistaan tulee olla vähintään 15 metriä ja määräysten mukaan vähintään 10 metriä rajasta, mistä johtuen riittävän lämpökaivojen määrän sijoittaminen on vaikeaa tai mahdotonta.

Osalla kiinteistöistä maanpäällinen asemakaava mahdollistaa maanalaisen autohallin rakentamisen, jota ei ole kuitenkaan vielä toteutettu. [21]

7.3.3 Toisen vaiheen toimituksen korvausvaatimukset ja vastine

Korvauksia vaadittiin kiinteistön käytön ja kehittämisen rajoittumisesta. Kiinteistön korjaushankkeita oli suunniteltu aktiivisesti ja pitkän aikavälin suunnitelmissa oli keskusteltu autohallin rakentamisesta.

Korvauksia vaadittiin myös maalämpöjärjestelmän rakentamisen ja sen tuottaman hyödyn osittaisesta menetyksestä. Kiinteistöltä poistetusta kalliomurskeesta vaadittiin korvauksia. [22]

7.3.4 Toisen vaiheen toimituksen korvauspäätös

Maanpäällinen asemakaava nro 3995 on vahvistettu 20.10.1972, ja se mahdollistaa maanalaisen tilan rakentamisen tontin pohjoisosaan. Tunnelille on määritetty kaksi suojavyöhykettä vaaka- ja pystysuunnassa.

Suojavyöhykemääräysten mukaan asemakaavan mahdollistaman maanalaisen tilan rakentaminen voi lunastuksesta riippumatta olla mahdollista jatkossakin, mutta se edellyttää tunnelin hallinnoijan lupaa. Kalliopinnan syvyys huomioon ottaen lunastustoimikunta piti todennäköisenä, että maanalaisen autohallin rakentaminen ei edellytä louhimista. Tällöin luvan saaminen riippuu etupäässä rakennuksen perustuskuormasta. Lunastus-

toimikunta piti todennäköisenä, että välittömästi maanpinnan alapuolella olevan yksikerroksisen autohallin rakenteet ja perustukset olivat suunniteltavissa ja toteutettavissa ilman lisäkustannuksia siten, että luvan saamiselle ei tällä perusteella ole estettä. Väitettyä haittaa ei voida siten pitää todennäköisenä ja vaatimus sen korvaamisesta hylätään.

Mikäli mahdollinen lupa em. arviosta poiketen evätään maantietunnelista johtuvien rajoitusten vuoksi tai maanalaisen tilan toteuttaminen muutoin vaikeutuu em. rajoitusten vuoksi, voidaan mahdollinen korvauskysymys käsitellä maantielain 74 §:n 2 momentin mukaisesti tienpitoviranomaisen tai haitankärsijän hakemuksesta pidettävässä erillisessä maantietoimituksessa. [22]

7.4 Lunastustoimitus 2017-569812

Toimituksen tarkoitus oli käsitellä Helen Sähköverkko Oy:n hakemuksen perusteella 2*110 kV:n voimajohtoa koskevat kysymykset pysyvän käyttöoikeuden supistuksen perustamiseksi. Lunastustoimituksen kohteena oleva alue sijaitsee Helsingissä, ja kyse oli kokonaisuudessaan jo vanhastaan paikalla sijainneesta voimajohdosta (eli tämän toimituksen yhteydessä ei rakentamistoimenpiteitä), jota on osin rakennettu maakaapelina ja tunneliin sijoitettuna. Suurin osa voimajohdosta on normaalina ilmajohtona. Alueita ei lunasteta omistusoikeudella, vaan korvaus määräytyy käyttöoikeuden perusteella. Kohdekiinteistöjen pinta-alat eivät siis muutu. [23]

7.4.1 Korvausvaatimukset

Tunnelin ja lunastuksen määrittämän varoalueen myötä maalämpökaivon poraaminen kiinteistöllä ei ole mahdollista. Ottaen huomioon kallion läheisyyden maanpinnasta oli maalämpökaivon oletettu investointikustannus hyvin kohtuullinen sekä isohkossa talossa käyttökustannuksiltaan edullinen. Lisäksi trendi oli selkeästi maalämmön suuntaan ja maalämmön hankkiminen nostaisi kiinteistön jälleenmyyntiarvoa, jota on vaikea arvioida. Korvausvaatimuksena esitettiin 11 750 € maalämmön asentamismahdollisuuden menetyksestä. [23]

7.4.2 Korvauspäätös

Lunastustoimikunta totesi, että selvityksen mukaan voimansiirtolinja on otettu käyttöön 1950-luvulla ja muutoksia on tehty 1970-luvulla sekä kaapeli- ja tunneliosuuksien osalta 2000-luvulla. Viikinmäen alueella on muutettu sähköaseman sijaintia alkuperäiseen verrattuna jo ennen tätä toimitusta. Voimajohto on ollut maanpäällisiltä osilta ollut jo pitkään vakiintuneesti kaupunkimaisemassa, ja se sijoittuu luontevasti maisemaan.

Tunnelin johtoaukeasta yleiskaava-alueella ei määrätty korvausta tonttien kohdalla tunnelin syvyys huomioiden eikä myöskään katujen tai puistojen kohdalla, koska tunneli ei vaikuta alueen käyttöön. Tunnelia koskevia merkintöjä on myös asemakaavassa ja tunneliosuus sijaitsee noin 30 m:n syvyydessä. Tunneliosuuden reuna-alue ei tunnelin syvyyden takia käytännössä aiheuttanut korvattavaa menetystä. Reunavyöhykettä koskien ei myöskään määrätä korvauksia peltoalueista tai suojelualueista, koska niiden käyttö voi jatkua entisellään.

Tunneliosuuden osalta lunastustoimikunta totesi erikseen, että tunnelin toteutus on mahdollistanut maanpäällisten alueiden saamisen rakentamiskäyttöön. Alue ja rajoitukset on suurelta osin merkittynä asemakaavassa. Lisäksi vielä vastineessa lausutun mukaisesti mm. Helsingin kaupungin rakennusjärjestys määrää maalämmön osalta yleisiä rajoituksia, joiden puitteissa alueen tyypillinen ja normaali rakentaminen on ollut mahdollista toteuttaa. Näitten syitten takia lunastustoimikunta katsoi, ettei korvauksen määräämiselle tässä tapauksessa ole perusteita. [23]

7.5 Lunastustoimitus 2013-439010

Espoon kaupunki haki vuonna 2013 maanalaiseen asemakaavaan nojatuen MRL 96.2 §:n mukaista lunastusta Tapiolan maanalaisen pysäköintiluolan rakentamiseksi. Toimituksen alkukokouksessa myönnettiin ennakkohaltuunottolupa, jonka perusteella luolaston rakentaminen aloitettiin keväällä 2013.

Kysymys on Suomen suurimmasta yhtenäisestä julkiseen käyttöön tarkoitettusta louhistusta luolastosta, johon ensi vaiheessa rakennettiin 2 000 pysäköintipaikkaa. Lunastus

kattoi myös käyttöoikeuden rajoituksen luolaston laajennusaluetta varten, jonka rakentaminen saattaa tapahtua vasta useiden vuosien tai vuosikymmenien päästä. Tämä nk. Tapiolan keskuspysäköinti sijoittuu Tapiolan rakennetun liikekeskuksen alle ja toimii myös metron liityntäparkkina. Käyttöoikeuden rajoitus käsitti korkeustason +-0 merenpinnasta alapuolella olevat alueet. Käytännössä rajoitus tarkoitti 6–8 m maan pinnan alapuolella olevaa tasoa. Useita kuiluja varten lunastettiin myös maan pintaan asti ulottuva käyttöoikeuden rajoitus, joka käytännössä salli myös vähäistä maanpäällistä rakentamista. [24]

7.5.1 Korvausvaatimukset

Toimituksessa tehtiin yksi ennakkokorvausvaatimus, jossa maanpäällisen pysäköintitalon omistava yhtiö vaati noin 163 000 000 (163 milj.) € liiketoimintatuottojen menetyksestä. Vaatimus perustui paljolti siihen, ettei yhtiön asemakaavahanke suurehkon maanalaisen rakennusoikeuden saamiseksi ollut mennyt läpi. Lisäksi yhtiö vaati korvausta kilpailuaseman heikkenemisestä.

Lopullisessa korvauskäsittelyssä joulukuussa 2018 vain muutama maanomistaja vaati korvausta maanalaisen käyttöoikeuden rajoituksesta. Useat kiinteistöjen omistajat olivat sopineet lunastajan kanssa, että sekä kuilujen että maanalaisten tilojen lunastaminen tapahtuu korvauksetta. Korvauksia maanalaisista käyttöoikeuksista ei määrätty.

Lisäksi lunastuksessa vaadittiin korvausta maalämpömahdollisuuden menetyksestä. [24]

7.5.2 Korvauspäätös

Lunastustoimikunta hylkäsi vaatimukset lähes kauttaaltaan todeten mm, ettei kaavoittamatta jääneestä rakennusoikeudesta voi saada korvausta. Todettakoon, ettei yhtiö enää uusinnut em. vaatimusta lopullisten korvausten käsittelyn yhteydessä. Yhtiölle määrättiin ennakkokorvauksena 10 000 € maan pintaan johtavan kuilun aiheuttamasta maanpäällisen pysäköintialueen supistumisesta. Lopullisessa korvauskäsittelyssä summa pysyi samana, koska kuilu ei lopulta vähentänyt pysäköintipaikkojen määrää ja työnaikainenkin haitta todettiin vähäiseksi.

Lisäksi yhtiö oli vaatinut toimituksessa korvausta kuilun aiheuttamasta paikoitustontin rakennusoikeuden menetyksestä, jota olisi voitu sijoittaa yhteen maanpäälliseen ja kahteen maanalaiseen kerrokseen. Maanalaisen käyttöoikeuden aiheuttamasta rajoituksesta yhtiö ei kuitenkaan vaatinut korvausta. Lunastustoimikunta hylkäsi vaatimuksen kuilun aiheuttamasta rakennusoikeuden menetyksestä, koska jo vuodesta 1980 voimassa olleen kaavan rakennusoikeutta ei ollut tähän saakka käytetty, mikä osoitti kaavan olleen epärealistinen.

Lunastustoimikunta totesi perusteluissaan mm. seuraavaa: Ennen lunastuksen perusteena ollutta asemakaavaa voimassa olleet kaavat eivät olleet sallineet merkittävää maanalaista rakentamista. Minkäänlaisen isomman pysäköintilaitoksen rakentaminen ei olisi ollut mahdollista, eikä tällaisen pysäköintilaitoksen toiminta erikseen toteutettuna edes olisi liiketaloudellisesti kovin kannattavaa. Toimituksessa määrätyt käyttöoikeuden rajoitukset eivät kuiluja lukuun ottamatta rajoita voimassa olevien kaavojen mukaista rakentamista eivätkä tässä mielessä aiheuta korvattavia haittoja. Kuilujen aiheuttamista maanpäällisistä rajoituksista määrättiin muutamien kiinteistöjen osalta korvausta.

Maalämpömahdollisuuden menettämisestä vaadittu korvaus hylättiin sen takia, ettei mahdollisuutta maalämpöön kokonaan menetetty eikä yhtiöllä ollut vielä ollut konkreettisia suunnitelmia maalämmön käyttöönottoon. Käyttöoikeuden rajoitus käsitti vain osa kiinteistöä, joten maalämmön käyttöönotto oli luultavasti edelleen mahdollista. Asiaan jätettiin vielä nk. jälkikorvausmahdollisuus. [24]

7.5.3 Maa-oikeuden tuomio 10.12.2019

Toimituksesta seurasi yksi valitus maa-oikeuteen. Valituksen teki em. paikoitustalon ja -alueen omistajayhtiö. Valituksessa vaadittiin korvauksen korotusta maanpäällisen pysäköintialueen tulojen menetyksestä hankkeen rakennusaikana. Lisäksi vaadittiin uudestaan kuilun aiheuttamasta rakennusoikeuden menetyksestä korvauksena kerrostalotontin yksikköhintaa. Maanalaisten käyttöoikeuden rajoittamista koskeneista korvauspäätöksistä ei valitettu.

Maa-oikeus päätti määrätä kuilun aiheuttaman rakennusoikeuden menetyksestä 14 160 € ja maanpäällisen pysäköintialueen tulojen menetyksestä 7 800 €.

Paikoitusyhtiö oli vielä hakenut maa- ja vesioikeuden tuomiosta valituslupaa korkeimmalta oikeudelta. Valituslupahakemuksessa mm. kyseenalaistetaan täyden korvauksen periaatteen toteutuminen ja rakennusoikeuden hinnoittelu maa- ja vesioikeuden tuomiossa. Lupahakemus ei siis koske millään tavalla maanalaisten käyttöoikeuksien lunastamista. [24]

7.6 Lunastustoimitus 2020-627040

Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) rakentaa parhaillaan jätevedenpuhdistamoa ja siihen liittyviä maanalaisia tulo- ja purkutunneleita Espoon Blominmäkeen. Hanketta varten Maanmittauslaitos oli myöntänyt lunastusluvan 21.3.2018. Lunastus tapahtuu käyttöoikeudella maanalaiseen tilaan. Purkutunneliin on tehty sivuhaara Finnöön vanhan puhdistamon alueella Fortum Power and Heat Oy:n voimalaitoksen kautta, jossa puhdistetusta jätevedestä otetaan ylijäämälämpö talteen ennen kuin se laskeaan mereen. Tämän sivuhaaran lunastajaksi on HSY:n tilalle tullut Fortum Power and Heat Oy. [25]

7.6.1 Korvausvaatimus ja vastine

Espoon kaupunki maanomistajana vaati kohteenkorvausta voimassa olevan lain ja käytännön mukaan sen enempää erittelemättä vaatimusta euromääräisesti. Haitan- tai vahingonkorvausta ei vaadittu.

Vastineessaan lunastaja vastusti kohteenkorvauksen määrittämisestä vedoten korkeimman oikeuden ennakkotapaukseen KKO: 1987:121. Lunastajan näkemyksen mukaan hankkeesta ei aiheutunut Espoon kaupungille taloudellista menetystä. [25]

7.6.2 Korvauspäätös

Lunastustoimikunta totesi, että lunastusluvan mukaan tunnelien päälle saa edelleen rakentaa jopa neljäkerroksisia taloja. Nykyisen asemakaavan mukainen käyttö (jäteveden puhdistamo) ei vaikeudu ja uuden osayleiskaavan mukaan aluetta tullaan tiivistämään ja muuttamaan asuinalueeksi, jossa sallitaan 3–6-kerroksisia kerrostaloja. Asemakaavamuutos on vireillä, mutta luonnosta ei ole julkaistu. Asemakaavoituksessa voidaan ottaa

käyttöoikeuden rajoitus huomioon ja suunnitella rakennusalojen sekä katu- ja virkistysalueiden sijainti ja myös kerrosten lukumäärät siten, että yleiskaavan mitoitus voi käyttöoikeuden rajoituksesta huolimatta toteutua täysmääräisesti.

Kallioainesten hyödyntäminen olisi vaatinut maa-aineslain mukaista lupaa. Lunastustoimikunta piti selvänä, ettei lupaa olisi tällaisella alueella myönnetty, ottaen huomioon alueen tiivis rakentaminen, rannan läheisyys ja ympärillä oleva toiminta.

Näin ollen lunastustoimikunta totesi, että taloudellista menetystä ei aiheudu, joten korvauksia ei määrätty. Toimituksesta ei valitettu, joten päätös on lainvoimainen. [25]

7.7 Muut tapaukset

Yllä olevien tapausten lisäksi havaittiin muita tapauksia, joissa lunastettiin maanalaista tilaa. Yhdessäkään niistä ei määrätty korvausta eikä pöytäkirjojen mukaan ollut vaadittukaan maanalaisia tiloja korvattavaksi. Kyseessä oli useimmiten maantietunneleista lähinnä maaseutumaisessa ympäristössä, jossa nykyinen maakäyttö (metsätalous) on sallittua jatkossakin. Korvaamatta jättäminen oli pöytäkirjoissa perusteltu hyvin niukasti tai ei ollenkaan, minkä takia niitä ei referoida tässä tarkemmin.

8 Yhteenveto

8.1 Yhteenveto

Tämän työn tavoitteena oli tutkia maanalaisten alueiden lunastusten korvausperusteita ja korvausten suuruuksia. Tutkimus toteutettiin lähettämällä Webropol-kysely Maanmittauslaitoksen ARTO-insinööreille toimituksissa määrättyistä korvauksista. Tämän lisäksi maa- ja vesilainsäädännön mukaisille lähetettiin sähköpostitse oma kysely maa- ja vesioikeuden ratkaistavaksi tulleista tapauksista. Kyselyn avulla haluttiin selvittää toimituksia, joissa on lunastettu maanalaisia kohteita, näissä määrättyjä korvauksia ja korvausperusteita. Kyselyn ja sen yhteydessä lähetettyjen toimituspöytäkirjojen avulla alettiin tutkimaan korvausperusteita.

8.2 Päätelmät

Nyt tehdyn selvityksen perusteella maanalaisten kohteiden korvausten määräämiseen ei Suomessa ole vielä kovin vankkaa käytäntöä. Oikeuskäytäntö on hyvin vähäistä ja vanhaa, eikä toimituksissakaan ole vielä selkeää vakiintunutta käytäntöä. Eniten tämä johtuu siitä, että maanalaisia lunastuksia on tehty vielä kovin vähän. Maanalaiset hankkeet ja lunastusmäärät ovat kuitenkin lisääntymässä selkeästi.

Myös maanalaisten tilojen hyödynnettävyys on muuttunut ja lisääntynyt viime vuosina. Maanalaisia rakennushankkeita on suurissa kaupungeissa yhä enemmän. Länsimetro, Blominmäen ja Sulkavuoren viemäritunnelit, toriparkit ym. maanalaiset pysäköintialueet ovat esimerkkejä maanalaisten alueiden lisääntyneestä käytöstä. Näitä koskevat lunastukset ovat kuitenkin vielä pääosin kesken, joten niistä saatavia kokemuksia ei vielä voida täysimääräisesti hyödyntää tässä työssä.

Selkeä yhteinen piirre lunastusarvioinnista on kuitenkin tähän mennessä löydettävissä. Yhdessäkään toimituksessa ei ole nimittäin nk. kohteenkorvausta määrätty. Toisin sanoen siitä, että kiinteistöä rasittaa maanalainen käyttöoikeuden rajoitus, mutta mitään tosiasiallista haittaa ei kiinteistön lunastuksenaikaiselle käytölle ole aiheutunut, ei ole määrätty korvausta. Useimmissa lunastuksissa ei kohteenkorvauksia ole edes vaadittu.

Mitä tiiviimmällä alueella toimitus sijaitsee, sitä enemmän korvauspäätöksiä on perusteltu ja myös korvausvaatimukset on tehty lähinnä tiiviillä kaupunkialueella tehdyissä toimituksissa. Tämä antaa sellaisen kuvan, että kaupunkimaisessa ympäristössä maanomistaja kokee haitan suuremmaksi kuin maaseutumaisessa ympäristössä, jossa maanpäällistä aluetta käytetään lähinnä maa- ja metsätalouteen. Toisaalta vaatimuksien ja valitusten puuttuessa ei oikeuskäytäntöäkään ole päässyt syntymään. Niinpä korkeimman oikeuden tuomion saaminen maanalaisen alueen korvattavuudesta saattaisi jatkossa helpottaa korvausten määräämistä.

Myöskään korvauksia erityisistä haitoista tai maalämpömahdollisuuksien menetyksistä ei ole tähän mennessä määrätty, mutta myönteinen korvauspäätös näistä lienee vain ajan kysymys. Maalämmön käyttö on lisääntynyt merkittävästi parissa kymmenessä vuodessa. Aluksi maalämpöä hyödynnettiin lähinnä omakotitaloissa, mutta viime vuosina myös monet rivi- ja kerrostalot ovat ottaneet käyttöön maalämmön. Tämä tulee erityisesti lisäämään korvausarviointihaasteita maanalaisissa lunastuksissa.

Tapaustutkimusten perusteella toimituksissa on vaadittu selkeä näyttö siitä, että kiinteistön omistaja on suunnittelut ottavansa maanalaisen alueen käyttöönsä niin, että lunastuksesta aiheutuu selkeä taloudellinen menetys. Monissa tapauksissa huomio kiinnittyi siihen, että vaikka oikeudellinen korvausvelvollisuus syntyy, korvauksia ei tule maksettavaksi, koska taloudelliset menetykset jäävät nollaan euroon.

Mielenkiintoista on nähdä, mihin suuntaan Suomen oikeuskäytäntö maanalaisten lunastusten osalta kehittyy. Jatkuuko kohteenkorvausten ”nollakorvauslinja” vai siirrytäänkö esimerkiksi lähemmäs Ruotsin mallia?

Tässä työssä tehdyn kyselyn ja sen tulosten perusteella on selvää, ettei Suomessa ole vastaavaa tähän mennessä harkittu. Suomessa korvauspäätökset on useimmiten perusteltu sillä, että ei ole ollut selkeää näyttöä siitä, että kiinteistön omistaja olisi suunnittelut maanalaisen tilan käyttöä niin, että lunastuksesta aiheutuu selkeä taloudellinen menetys. Valitettavasti nollakorvauspäätös on myös aika usein perusteltu hyvin niukasti tai ei lainkaan.

Lähteet

- 1 Halonen, Netta. 2020. Korvaukset maanalaisista johdoista. Insinööriyö. Metropolia. Theseus-tietokanta.
https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/335078/Halonen_Netta.pdf?sequence=2&isAllowed=y. Luettu 21.4.2020
- 2 Mäkilä, Pia. 2018. Kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuus – korvauskysymykset maanalaisten alueiden lunastuksissa. Diplomityö. Verkkoaineisto. Aalto.doc-tietokanta.
https://aaltodoc.aalto.fi/bitstream/handle/123456789/33693/master_M%c3%a4kil%c3%a4_Pia_2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y . Luettu 13.3.2020
- 3 MML organisaatio. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos.
<https://www.maanmittauslaitos.fi/organisaatio>. Luettu 11.2.2020
- 4 MML 2018 vuositilasto. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2019/02/MML_vuositilasto_2018.pdf. Luettu 4.3.2020
- 5 MML 2017 vuositilasto. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2018/03/MML_vuositilasto_2017.pdf. Luettu 4.3.2020
- 6 MML 2019 vuositilasto. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2020/02/vuositilasto_2019_0.pdf. Luettu 4.3.2020
- 7 Kiinteistönmuodostamislaki. 1995. 554/12.4.1995.
- 8 Vitikainen, Arto. 2014. Kiinteistötekniikan perusteet. Aalto-yliopiston julkaisusarja 11. Verkkoaineisto. Aalto.doc.
<https://aaltodoc.aalto.fi/bitstream/handle/123456789/14607/isbn9789526060026.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Luettu 5.3.2020
- 9 Hyvönen, Veikko. 1988. Kiinteistönmuodostamisoikeus I, Yleiset opit. Espoo: Ky Veikko O. Hyvönen & Co.
- 10 Hollo, Erkki. 2006. Maankäyttö- ja vesioikeus. Helsinki: Talentum.
- 11 Hokkanen, Jani. 2004. 3-D-kiinteistöjärjestelmän tarpeesta. Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja. Espoo. Teknillinen Korkeakoulu.

- 12 Majamaa, Vesa. 1981. Maanomistajan oikeudesta kiinteistönsä maapohjan alapuoliseen tilaan. Helsinki. Suomalainen Lakimiesyhdistys.
- 13 MML 3D-kiinteistönmuodostaminen. 2018. Käsikirja. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2018/10/3D-kiinteist%C3%B6muodostaminen.K%C3%A4sikirja.pdf>. Luettu 28.3.2020
- 14 Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta. 1977. 603/29.7.1977.
- 15 MML 2014 lunastustoimitus. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/e1007_lunastustoimitus.pdf. Luettu 2.3.2020
- 16 Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä. 2005. 503/23.6.2005
- 17 Ratalaki. 2007. 110/2.2.2007
- 18 Maankäyttö- ja rakennuslaki. 1999. 132/5.2.1999.
- 19 MML lunastus- ja korvaustoimitukset. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/14_lunastus_ja_korvaustoimitukset.pdf. Luettu 9.4.2020
- 20 Kuusiniemi, Kari; Peltomaa, Hannu. 2000. Lunastuslainsäädäntö ja korvausjärjestelmä. Helsinki; Oy Edita Ab.
- 21 Lunastustoimitus N:o 107695. 1987. Korkein oikeus. Korkeimman oikeuden päätös KKO:1987:121
- 22 Lunastustoimitus N:o 2008-268351. 2008. Maa-oikeus. Maa-oikeuden päätös 2.8.2011
- 23 Maantietoimitus N:o 2013-463862. 2013. Tampere, rekisteröity 4.12.2014. Maanmittauslaitos
- 24 Maantietoimitus N:o 2016-544316. 2016. Tampere, rekisteröity 14.3.2020. Maanmittauslaitos
- 25 Lunastustoimitus N:o 2017-569812. 2017. Helsinki, rekisteröity 17.8.2019. Maanmittauslaitos

- 26 Lunastustoimitus N:o 2013-439010. 2013. Espoo, lopetettu 17.12.2018. Maanmittauslaitos
- 27 Lunastustoimitus N:o 2020-627040. 2020. Espoo, rekisteröity 28.3.2020. Maanmittauslaitos

Kysely



Maanalaiset johdot ja oikeudet ARTO 2019

Nimeni on Anniina Elo ja opiskelen maanmittausinsinööriksi ammattikorkeakoulu Metropolias Vantaalla. Teen opinnäytetyötä Maanmittauslaitokselle. Aiheena on maanalaisten oikeuksien korvaukset. Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää maanalaisten oikeuksien korvauskäytäntöjä ja miten ja minkä suuruisia korvauksia näistä on määrätty. Aihe on rajattu koskemaan kaikkia muita maanalaisia kohteita, paitsi tavanomaisia johtoja. Maanalaisia oikeuksia ovat mm. maantie- ja ratatunnelit, pysäköintiluolat, vesi- ja viemäritunnelit sekä metrotunnelit.

6. Oletko tehnyt lunastus-, maantie-, tai ratatietoimiuksia, joissa on perustettu oikeus muuta maanalaista kohdetta kuin tavanomaisia johtoja varten? Maanalaisia kohteita voivat olla mm. maantie- ja ratatunnelit, pysäköintiluolat, vesi- ja viemäritunnelit, metrotunnelit ym

- ☐ Kyllä
☐ Ei

7. Jos olet, oletko määrännyt toimituksissa nollasta poikkeavia korvauksia?

- ☐ Kyllä
☐ Ei

8. Mikä on ollut korvauksen taso suhteessa maapohjan käypään arvoon nähden?

- ☐ 0 %
- ☐ 1-49 %
- ☐ 50-99 %
- ☐ 100 %

9. Mihin korvaus on perustunut?

- ☐ Maapohjan hinta
- ☐ mahdollisuus maalämpöön
- ☐ Muu, mikä?

10. Luettele kaikki tekemäsi toimitukset, joissa on lunastettu maanalainen käyttöoikeus.

Kerro toimitusnumero ja millainen kohde on lunastettu.

Edellinen

Lähetä

100% Valmis (2 / 2)